

SADRŽAJ

| | |
|-----------------|---|
| PREDGOVOR | 5 |
|-----------------|---|

mr. sc. Željko Uhlir,
zamjenik ministrice Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja

ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – PRIMJENA METODA PROCJENE U PRAKSI

| | |
|--|-----------|
| 1. UVOD | 17 |
| 2. PROCES VREDNOVANJA NEKRETNINA | 19 |
| 2.1. Određenje svrhe | 19 |
| 2.2. Izdavanje zadatka za procjenitelja | 20 |
| 2.3. Odabir osnovice | 20 |
| 2.4. Odabir metode (postupka) procjene | 21 |
| 2.5. Prikupljanje podataka..... | 24 |
| 2.6. Analiza..... | 28 |
| 2.6.1. Upotreba poredbene metode | 29 |
| 2.6.2. Upotreba prihodovne metode..... | 31 |
| 2.6.3. Upotreba troškovne metode..... | 34 |
| 2.7. Prikaz rezultata i dokumentiranje | 35 |
| 3. ZAKLJUČNO | 35 |
| PRILOG 1. – POPIS VELIKIH GRADOVA S OBRAZLOŽENJEM | 37 |

Josip Bienenfeld, dipl. iur.
načelnik Sektora za pravne poslove u Ministarstvu
graditeljstva i prostornoga uređenja

DOKAZ PRAVNOG INTERESA ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

| | |
|----------------------|-----------|
| 1. UVOD | 41 |
|----------------------|-----------|

| | |
|---|-----------|
| 1.1. Razlozi i smisao dokazivanja pravnog interesa | 41 |
| 1.2. Razvoj instituta dokazivanja pravnog interesa | 42 |
| 1.3. Dokaz da se može biti investitor | 44 |
| 2. NORMATIVNO UREĐENJE | 46 |
| 2.1. Razlika između dokaza da se ima pravo graditi i dokaza pravnog interesa | 46 |
| 2.2. Dokaz pravnog interesa za građenje na građevnoj čestici i u obuhvatu zahvata u prostoru | 47 |
| 2.3. Dokaz pravnog interesa za građenje u obuhvatu zahvata u prostoru | 49 |
| 2.4. Dokaz pravnog interesa za građenje na nekretnini na kojoj nije moguće stjecanje stvarnih prava ili se pravo građenja stječe koncesijom | 50 |
| 3. VLASNIŠTVO I SUVLASNIŠTVO NEKRETNINE | 51 |
| 3.1. Građenje na zemljištu..... | 52 |
| 3.2. Građenje na postojećoj zgradi (rekonstrukcija) | 53 |
| 3.3. Rekonstrukcija posebnog dijela..... | 54 |
| 3.4. Dokazivanje prava vlasništva na području gdje nema zemljišnih knjiga..... | 55 |
| 4. UTJECAJ SUDSKOG SPORA NA MOGUĆNOST IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE | 56 |

Desa Sarvan, dipl. iur.,

viša savjetnica za pravne poslove Istarske županije

**UPRAVNOPRAVNI ASPEKTI PRIMJENE ZAKONA
O KOMUNALNOM GOSPODARSTVU –
pojedina pitanja iz prakse o komunalnoj naknadi,
komunalnom doprinosu, naknadi za ozakonjenje
te zastari i otpisu duga**

| | |
|---|-----------|
| 1. UVOD | 61 |
| 2. PRAVNI OKVIR ZA UREĐENJE INSTITUTA KOMUNALNE NAKNADE I KOMUNALNOG DOPRINOSA | 62 |
| 3. KOMUNALNA NAKNADA | 66 |
| 3.1. Proširenje obveze plaćanja komunalne naknade izvan Zakonom navedenih kategorija..... | 67 |

| | |
|--|-----------|
| 3.1.1. Mogućnost korištenja nekretnine i obveza plaćanja komunalne naknade | 68 |
| 3.2. Opremljenost nekretnine komunalnom infrastrukturom | 70 |
| 3.3. Ovrha komunalne naknade – nadležnost upravnog tijela | 71 |
| 3.4. Zastara duga komunalne naknade | 71 |
| 4. KOMUNALNI DOPRINOS | 72 |
| 4.1. Oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa – nadležnost upravnog tijela | 73 |
| 4.2. Prebivalište na području JLS-a kao osnova za oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa | 74 |
| 4.3. Povrat razmjernog dijela plaćenog komunalnog doprinosa | 77 |
| 4.4. Zastara prava na utvrđivanje komunalnog doprinosa | 79 |
| 4.5. Zastara duga komunalnog doprinosa | 82 |
| 4.6. Povrat plaćenog komunalnog doprinosa zbog odustanka od gradnje | 84 |
| 5. OTPIS DUGA KOMUNALNE NAKNADE I KOMUNALNOG DOPRINOSA | 86 |
| 6. NAKNADA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE I KOMUNALNI DOPRINOS | 89 |
| 7. PRIJEDLOZI | 93 |
| 8. OGLEDNI PRIMJERI | 94 |
| 8.1. Primjer: Rješenje o visini komunalne naknade (st. 3. čl. 23. ZKG-a) | 94 |
| 8.2. Primjer: Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade (st. 4. čl. 20. ZKG-a) | 97 |
| 8.3. Primjer: Rješenje o visini komunalnog doprinosa | 99 |
| 8.4. Primjer: Rješenje o razmjernom povratu sredstava komunalnog doprinosa | 103 |

Damir Kontrec, dipl. iur.,
sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

UTJECAJ ZABILJEŽBI UPISANIH U ZEMLJIŠNU KNJIGU NA POSTUPAK GRADNJE

| | |
|------------------------------------|------------|
| 1. UVODNE NAPOMENE | 109 |
| 2. GRAĐENJE GRAĐEVINE | 110 |

| | |
|--|-----|
| 3. ZAHTJEV ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE | 110 |
| 4. DOKAZ PRAVNOG INTERESA | 111 |
| 5. STRANKE U POSTUPKU IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE..... | 112 |
| 6. VAŽENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE | 113 |
| 7. GRAĐENJE BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE | 113 |
| 8. OPĆENITO O ZABILJEŽBI KAO KNJIŽNOM UPISU | 113 |
| 9. POSEBNO O NEKIM VRSTAMA ZABILJEŽBI | 115 |
| 9.1. Zabilježba spora | 115 |
| 9.2. Zabilježba pokretanja postupka..... | 117 |
| 9.3. Zabilježba ovrhe..... | 119 |
| 10. POSEBNO O ZABILJEŽBAMA PREMA ZAKONU O GRADNJI | 120 |
| 11. UMJESTO ZAKLJUČKA | 124 |

Štefanija Kasabašić, dipl. iur.,

savjetnica pučkog pravobranitelja za pravne poslove u m.

**PRIMJENA ZAKONA O OPĆEM UPRAVNOM POSTUPKU
I PROPISA O UREDSKOM POSLOVANJU NA
DONOŠENJE RJEŠENJA O KOMUNALNOJ NAKNADI
I KOMUNALNOM DOPRINOSU**

| | |
|---|-----|
| I. PRIMJENA ZUP-a NA DONOŠENJE RJEŠENJA O KOMUNALNOJ NAKNADI I KOMUNALNOM DOPRINOSU | 127 |
| 1. UVODNE NAPOMENE | 127 |
| 2. PRIMJENA ZUP-a NA TIJEK UPRAVNOG POSTUPKA I DONOŠENJE RJEŠENJA..... | 129 |
| 3. POKRETANJE UPRAVNOG POSTUPKA I VRSTE AKATA | 129 |
| 3.1. Pokretanje postupka po zahtjevu stranke | 129 |
| 3.2. Pokretanje postupka po službenoj dužnosti..... | 130 |
| 4. NAČIN RJEŠAVANJA UPRAVNE STVARI..... | 131 |
| 5. RJEŠENJE O UPRAVNOJ STVARI | 132 |
| 5.1. Oblik rješenja o upravnoj stvari | 132 |

| | | |
|-------------|--|------------|
| 5.2. | Obvezni sadržaj rješenja o upravnoj stvari | 132 |
| 5.3. | Vrste rješenja..... | 134 |
| 5.3. | Rok za donošenje rješenja | 136 |
| 6. | ODLUKA I RJEŠENJE O KOMUNALNOJ NAKNADI | 137 |
| 7. | RJEŠENJE O KOMUNALNOM DOPRINOSU..... | 138 |
| 8. | OVLAST ZA DONOŠENJE RJEŠENJA U UPRAVNOM POSTUPKU | 139 |
| 8.1. | Uvjeti službene osobe za rješavanje u upravnom postupku..... | 140 |
| 8.2. | Davanje ovlasti službeniku za rješavanje u upravnom postupku | 140 |
| 8.3. | Davanje ovlasti premještajem na radno mjesto | 141 |
| 8.4. | Stvarna nadležnost i ovlast za donošenje rješenja..... | 142 |
| 9. | PRIMJENA ZUP-a I POSTUPANJE PO ŽALBI | 143 |
| 9.1. | Predmet žalbenog postupka i sadržaj žalbe | 143 |
| 9.2. | Rok za izjavljivanje i predaja žalbe | 143 |
| 9.3. | Pravo stranke zbog pogrešne upute o pravnom lijeku | 143 |
| 9.4. | Pravni učinak žalbe | 144 |
| 9.5. | Postupak i ovlasti prvostupanjskog tijela u povodu žalbe | 144 |
| 9.6. | Postupanje drugostupanjskog tijela u povodu žalbe..... | 145 |
| 9.7. | Poništavanje rješenja i izmjena rješenja | 145 |
| 9.8. | Sadržaj drugostupanjskog rješenja | 146 |
| II. | OSOBNA DOSTAVA PREMA ZAKONU O OPĆEM UPRAVNOM POSTUPKU | 146 |
| 1. | POSTUPAK OSOBNE DOSTAVE | 147 |
| 2. | ZNAČENJE I SADRŽAJ OBAVIJESTI O POKUŠANOJ DOSTAVI..... | 147 |
| 3. | PRAVNI UČINCI OSOBNE DOSTAVE..... | 148 |
| III. | UREDSKO POSLOVANJE U JEDINICAMA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE | 149 |
| 1. | PRIMJENA UREDBE O UREDSKOM POSLOVANJU | 149 |
| 2. | DONOŠENJE PLANA KLASIFIKACIJSKIH OZNAKA I BROJČANIH OZNAKA STVARATELJA I PRIMATELJA PISMENA..... | 150 |
| 3. | JEDINSTVENI SUSTAV U OZNAČAVANJU KLASIFIKACIJSKIH OZNAKA I URUDŽBENIH BROJEVA | 151 |
| 3.1. | Klasifikacijska oznaka (KLASA) | 152 |
| 3.1.1. | Klasifikacija prema sadržaju..... | 152 |
| 3.1.2. | Klasifikacija prema vremenu (nastanka)..... | 152 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.1.3. | Klasifikacija prema obliku (dosje) | 153 |
| 3.1.4. | Redni broj predmeta | 153 |
| 3.1.5. | Posebne oznake predmeta | 154 |
| 3.2. | Urudžbeni broj (URBROJ) | 155 |
| 3.2.1. | Brojčana oznaka stvaratelja (i primatelja) pismena | 155 |
| 3.2.1.1. | Brojčane oznake županija, gradova i općina | 155 |
| 3.2.1.2. | Brojčane oznake ustrojstvenih jedinica i službenika | 156 |
| 3.2.1.3. | Brojčane oznake predstavničkih, izvršnih i upravnih tijela u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi | 157 |
| 3.2.1.4. | Dvojbe u propisivanju brojčanog označavanja u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.... | 158 |
| 3.2.2. | Brojčana oznaka godine nastanka akta ili primitka podneska | 158 |
| 3.2.3. | Redni broj pismena unutar predmeta | 158 |
| 3.2.4. | Brojčane oznake primljenih pismena | 159 |
| 4. | POVEZIVANJE PREDMETA I PRIJENOS UPISA | 160 |
| 5. | VOĐENJE I ZAKLJUČIVANJE UPISNIKA PREDMETA UPRAVNOG POSTUPKA I URUDŽBENOG ZAPISNIKA..... | 162 |
| 6. | OGLEDNI PRIMJERI RJEŠENJA, ZAKLJUČAKA I OBRAZACA O OSOBNOJ DOSTAVI PREMA ZUP-u | 164 |
| 6.1. | Zaključak o upozorenju stranke na nerazumljiv podnesak po kojem se ne može postupati (čl. 73. st. 1 ZUP-a.)..... | 164 |
| 6.2. | Rješenje o odbacivanju podneska, ako se nedostaci ne otklone u određenom roku, a po podnesku se ne može postupati (čl. 73. st. 2. ZUP-a) | 166 |
| 6.3. | Rješenje o odbacivanju podneska stranke zbog nenadležnosti, ako nije moguće utvrditi drugo nadležno tijelo (st. 2. čl. 18. ZUP-a) | 168 |
| 6.4. | Obavijest o ponovljenoj osobnoj dostavi pismena, ako se naslovljena osoba ne zatekne na mjestu pokušane dostave (st. 2. čl. 85. ZUP-a) | 170 |
| 6.5. | Dostava pismena poštom (čl. 61. st. 6. Uredbe o uredskom poslovanju) | 171 |
| 6.6. | Sadržaj bilješki na dostavnicama za pojedine vrste dostave pismena prema odredbama ZUP-a (od čl. 85. do 93.) | 172 |
| 6.6.1. | DOSTAVNICA: (čl. 85. st. 2. i 3. ZUP-a) | 172 |
| 6.6.2. | DOSTAVNICA: (čl. 85. st. 3. ZUP-a) | 173 |

| | |
|---|-----|
| 6.6.3. DOSTAVNICA: (čl. 93. st. 2. ZUP-a) | 173 |
| 6.6.4. DOSTAVNICA: (čl. 86. i 93. st 3. ZUP-a) Posredna dostava | 174 |
| 6.7. Rješenje o odbacivanju zahtjeva stranke ako nema pretpostavki za pokretanje postupka (čl. 41. st. 2.) | 174 |
| 6.8. Rješenje o rješavanju upravne stvari u postupku pokrenutom na zahtjev stranke (čl. 41. ZUP-a) | 176 |
| 6.9. Rješenje o rješavanju upravne stvari po službenoj dužnosti (čl. 42.) | 177 |
| 6.10. Rješenje prvostupanjskog tijela o odbacivanju žalbe (čl. 113. st. 1.) | 179 |
| 6.11. Rješenje o zamjeni prvostupanjskog rješenja u povodu žalbe (čl. 113. st. 5.) | 181 |
| 6.12. Rješenje drugostupanjskog tijela o odbijanju žalbe (čl. 116. st. 1. t. 1.) | 182 |
| 6.13. Rješenje o poništavanju prvostupanjskog rješenja po žalbi stranke i rješavanje upravne stvari po drugostupanjskom tijelu (čl. 117. st. 1.) | 184 |
| 6.14. Rješenje o poništavanju prvostupanjskog rješenja po žalbi stranke i dostava predmeta na ponovno rješavanje prvostupanjskom tijelu (čl. 117. st. 2.) | 186 |

PRILOZI

| | |
|---|-----|
| 1. ZAKON O KOMUNALNOM GOSPODARSTVU (Nar. nov., br. 36/95, 109/95 – Uredba, 21/96 – Uredba, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – proč. tekst, 82/04, 110/04 – Uredba, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14 i 36/15) – redakcijski pročišćeni tekst – | 189 |
| 2. ZAKON O GRADNJI (Nar. nov., br. 153/13) | 231 |